

房地产开发项目的成本测算方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/473/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E5\\_c67\\_473496.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c67_473496.htm)

随着国家国土资源部第11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的出台，全国各地协议转让土地已基本绝迹，全部转为公开挂牌、竞拍竞卖。这也意味着房地产暴利的终结，管理出效益时代的到来。在通过协议转让、以地补路等方式获取地块的时期，开发商们在拿地前不需过多地作研究分析，因为那时大多是协议操作，开发风险小，有较大的获利空间。而今后，由于土地自身的稀缺性，公开的竞争将日益激烈，激烈的竞争也将使获利空间大大地受到挤压，这对项目投资成本测算的科学性和缜密性提出了较高的要求。保守有余，将失去机会，一事无成；轻率冲动，将导致亏损，严重的将导致企业破产。如何准确地测算项目成本，本文结合国家建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》，试图从土地成本、前期规费、工程成本、间接成本等几个方面分别予以论述。分析的前提是该地块的面积、容积率、规划要点已确定，建材市场行情相对稳定，并且开发商有一定的管理水平。

一、土地成本 随着公开竞拍的推行，土地成本日益成为开发成本的重要组成部分，综合的地价内容非常广泛，主要包括：土地中标价、拆迁补偿费用、代劳费用、交易契税等，土地成本约占项目开发成本的35%-40%，并有进一步上升的趋势。

二、前期规费 前期规费主要是指从事房地产开发项目向政府交纳的相关费用，主要包括应交纳的基础设施配套费，教育附加费、人防经费、白蚁费用、地区配套费等，以及先征后退

的新型墙体材料基金、散装水泥押金等，此项费用的缴纳基数主要是按施工图建筑面积，标准按国家有关规定执行。整个前期规费约占开发总成本的10%左右，并有降低的趋势。

三、工程成本 此项费用为成本中的“大头”，约占总成本的40%左右，具体内容包括：1、勘察、设计、建筑检测、质量检验及景观设计、项目监理等费用；2、土石方、围墙、传达室、现场办公用房，临时道路、临时用水、临时用电等三通一平费用；3、地基工程费用，含地基处理、桩基、基础、支护等内容；4、建筑安装工程费用，包括土建、安装、门窗等费用；5、电梯投资；6、小区供电、供水、供气费用，室外道路、雨污水系统、消防系统、景观绿化等费用；7、小区智能化费用，包括门禁系统、防盗报警系统、监控系统，有线电视、电话、宽带系统等费用；8、小区配套费用(适用于大规模小区建设)，包括物业管理用房、幼儿园、学校、社区服务、会所、医保中心等建设费用。上述所列的各项工程费用需根据项目所在地的具体情况进行分析，没有标准的指标可以套用，应随机应变。

四、开发间接费用 此项费用是指开发商运作该项目所需发生的开支，具体明细如下：1、资金成本。该费用实际是项目开发的机会成本，在进行项目成本分析时，应按项目全贷款来考虑，因为开发商即使是用自有资金，也还是存在机会成本。具体分析时应采用动态现金流的计算方法。2、管理费用。此项费用无须多述，包括人员工资、办公费用、办证费用、杂项开支等，此费根据各公司实际的管理水平按比例计算。3、销售费用。包括了广告宣传费用、样板房费用、销售人员工资、销售提成等开支内容，要根据不同的项目内容分析计算。4、其他

不可预见费用。此费用是指一些事前不能准确预测的开支，如特殊地质情况、物价上涨、市场压力、工程、风险等费用，通常是按总投资的3%5%计列，视项目个案而定。

5、销售税费。是指房产销售需要缴纳的税费，主要指营业及附加费、交易服务费、印花税、各项基金、土地增值税，并考虑企业所得税。

6、上述各项费用中未提及的其他支出。上述项目开发成本，不仅是在项目分析中必须考虑的成本开支，测算人员必须根据本企业的实际情况，并充分考虑拟投资地块项目的具体情况进行分析取舍。同时有条件的开发商还要做好已有项目资料的积累工作，为新的项目分析提供参考。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)